PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Calgary

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

Table des matières

1 Marché du neuf
4 Marché de la revente
5 Marché locatif
6 Survol de l'économie
8 Taux hypothécaires
9 Résumé des prévisions

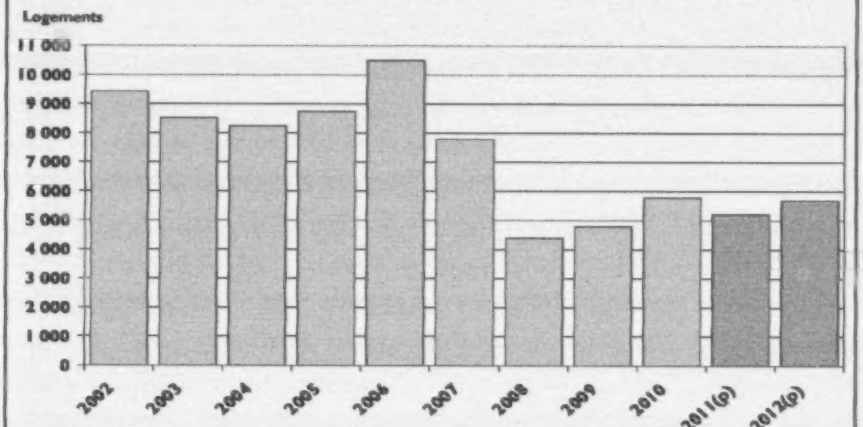
MARCHÉ DU NEUF

Les mises en chantier d'habitations diminueront en 2011, puis elles augmenteront l'an prochain

Après s'être accrues de 47 % l'an dernier, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary devraient régresser de 8,2 % en 2011, pour se chiffrer à 8 500. Même si les constructeurs couleront les fondations de moins d'habitations qu'en 2010, l'activité sur le marché du neuf devrait petit à petit retrouver de la vigueur tout au long de l'année. Le repli de la construction résidentielle sera attribuable au recul du nombre de maisons individuelles mises en chantier au cours des

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles - RMR de Calgary



Source et prévisions (p) : SCHL

[1]Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

premiers mois de 2011 et à la baisse du volume de logements collectifs amorcés à cause du niveau élevé des stocks. L'amélioration de la conjoncture économique et une plus forte progression de l'emploi devraient soutenir la demande de logements d'ici la fin de l'année et en 2012. Selon les prévisions, le total de mises en chantier d'habitations augmentera de 12,9 % l'an prochain et s'établira à 9 600.

La construction de maisons individuelles sera ralentie par la vive concurrence livrée par le marché de l'existant

Après avoir progressé de 21 % en 2010, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait baisser cette année. Au premier trimestre de 2011, les constructeurs ont coulé les fondations de 981 unités de ce type, soit 35,8 % de moins qu'un an auparavant. Au début de cette année, le nombre d'inscriptions courantes sur le marché concurrent de l'existant a augmenté, ce qui a contribué au ralentissement des ventes de maisons individuelles neuves et des mises en chantier. La diminution de la construction observée dans ce segment du marché au cours des premiers mois de 2011 ne devrait pas durer. Grâce à l'économie qui tire profit de l'accroissement de l'activité dans le secteur de l'énergie et à l'affaiblissement de la concurrence livrée par le marché de l'existant, la production de maisons individuelles devrait s'intensifier. Malgré les améliorations prévues au deuxième semestre, les gains réalisés ne suffiront pas pour compenser les reculs accusés en début d'année. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se replier de 10 % en glissement annuel, descendant de 5 782, en 2010, à 5 200, en 2011. L'amélioration de la construction résidentielle prévue durant la seconde moitié de 2011 devrait se poursuivre en 2012, période où 5 700 unités devraient être commencées. L'accélération du rythme de progression de l'emploi et un solde migratoire plus élevé contribueront à l'augmentation des mises en chantier de maisons individuelles l'an prochain.

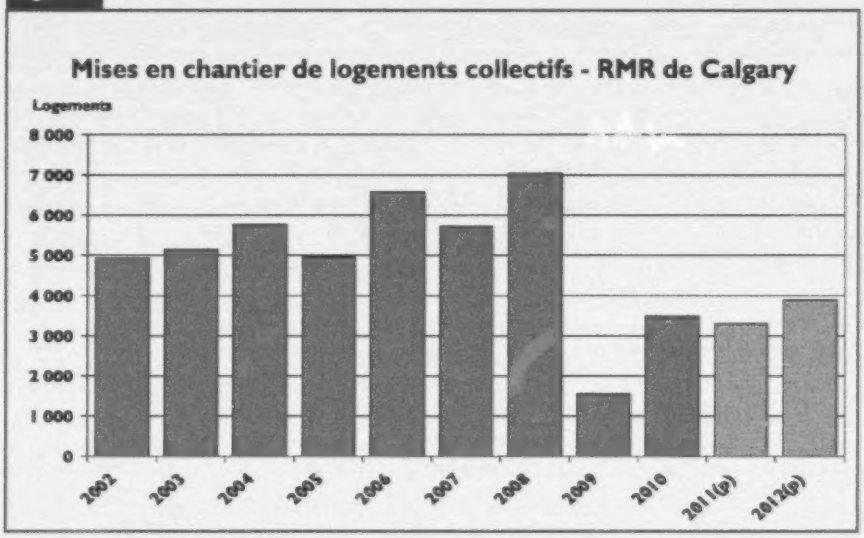
Les constructeurs de maisons individuelles ont bien su gérer leurs stocks durant une période où la demande s'est affaiblie et l'offre de logements existants était élevée. Ils pourront ainsi accroître leur production plus tard pendant l'année lorsque la demande de logements neufs reprendra de la vigueur. À Calgary, les stocks de maisons individuelles achevées mais non écoulées sont demeurés inférieurs à 400 unités au premier trimestre de 2011. Ils se sont établis en moyenne à 371 unités par mois. Ce niveau est nettement en deçà de la moyenne mensuelle enregistrée pour la période de 2001 à 2010, qui atteint 591 unités. Dans ce segment du marché, le nombre mensuel de ventes a dépassé celui des achèvements, si bien que les stocks sont restés relativement stables. Durant les mois de janvier à mars 2011, 1 023 maisons individuelles ont été écoulées et 970 ont été achevées. Une forte proportion de maisons ont été écoulées dès leur achèvement, dont beaucoup avaient été vendues sur plan. En raison de l'offre abondante sur le marché de l'existant, les constructeurs ont été prudents en ce qui a trait à la mise en chantier d'unités sans commande préalable.

Le rythme de progression des prix des habitations neuves devrait rester stable

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada a terminé l'année 2010 en présentant une hausse de 1,7 % en regard de celui de 2009. Bien que les prix des logements neufs aient augmenté d'une année à l'autre en 2010, surtout aux deuxième et troisième trimestres, ils n'ont pas vraiment progressé d'un mois à l'autre depuis le début de 2010. En regard du même mois en 2010, l'IPLN a augmenté de 0,6 % dans la RMR de Calgary en février 2011. La faible progression des prix est attribuable à la composante « terrain », puisque la composante « maison » accuse un recul par rapport à l'an dernier. Les pressions exercées sur les coûts associés à la construction d'une habitation ont diminué d'une année à l'autre en raison de la baisse du nombre d'habitations en construction et du taux de chômage qui a atténué la croissance des salaires. Pendant les trois premiers mois de 2011, le nombre de maisons individuelles en construction était d'environ 27,3 % inférieur à celui relevé au premier trimestre l'an dernier. Le vaste choix de logements existants à vendre a également freiné la croissance des prix sur le marché du neuf au cours des derniers mois. Selon les prévisions, les pressions exercées sur les prix des logements neufs devraient demeurer assez modestes cette année, et l'IPLN croître de 0,7 %.

Malgré les gains réalisés vers la fin de 2010, le prix médian des maisons individuelles écoulées l'an dernier a accusé un recul de 3,3 % par rapport à celui enregistré en 2009, pour se

Figure 2



Source et prévisions (p) : SCHL

chiffrer à 435 251 $. La croissance du prix médian observée à la fin de 2010 s'est poursuivie au cours des premiers mois de 2011. À la fin mars, il atteignait 453 977 $, en hausse de 10,5 % en regard de 2010. Cette impressionnante augmentation est en partie attribuable à l'écoulement d'habitations de prix élevé. Il convient toutefois de signaler que le prix d'écoulement correspond au prix des habitations ayant trouvé preneur (à la date d'achèvement ou plus tard) au cours d'un mois donné, mois qui n'est pas nécessairement celui pendant lequel le prix a été négocié. La progression du prix médian des logements écoulés devrait s'essouffler et témoigner du ralentissement d'activité observé sur le marché de l'habitation au deuxième semestre de 2010. Dans l'ensemble, le prix médian des logements écoulés devrait croître de 2,2 % en 2011, pour atteindre 445 000 $, puis de 1,8 % en 2012, pour se fixer à 453 000 $.

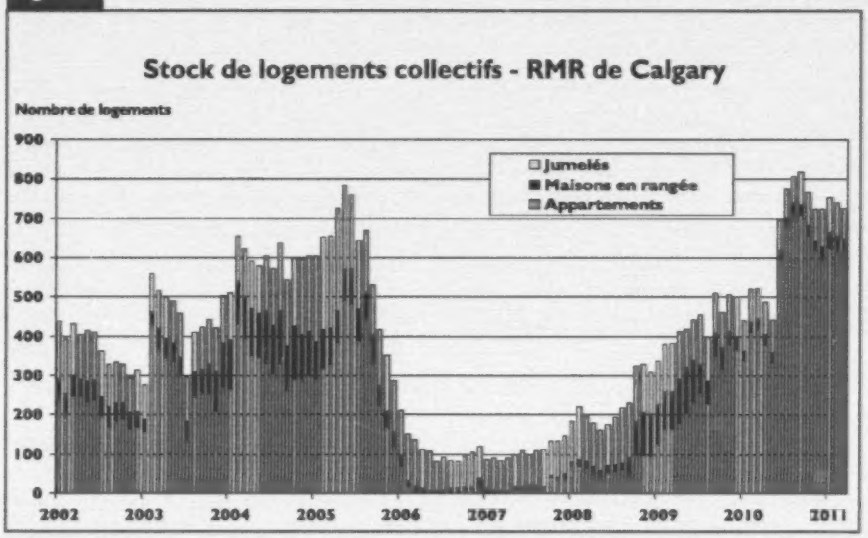
La construction de logements collectifs fléchira en 2011

Après être descendu en 2009 à son plus bas niveau depuis 1996, le nombre de mises en chantier de logements collectifs a remonté en 2010 : il est passé de 1 543 à 3 480. Même si la production des constructeurs de collectifs a plus que doublé l'an dernier par rapport à 2009, le niveau des mises en chantier d'unités de ce type était malgré tout inférieur à la normale. De 2000 à 2009, le nombre annuel de collectifs commencés était de presque 5 000. Les stocks élevés ont contribué au repli des mises en chantier au cours des dernières années et y contribueront de nouveau en 2011. On s'attend donc à ce que le nombre de mises en chantier de logements collectifs régresse de 5,2 % en glissement annuel, passant de 3 480, en 2010, à 3 300, en 2011. La construction de collectifs devrait s'améliorer au fur et à mesure que le niveau des stocks diminuera cette année. En 2012, 3 900 unités de ce type devraient être mises en chantier, soit 18,2 % de plus qu'en 2011.

Tout comme en 2009 et en 2010, les préoccupations suscitées par le niveau élevé des stocks, niveau qui s'explique en bonne partie par le segment des appartements, devraient modérer la construction de logements collectifs en 2011. Les appartements représentent en général la majorité des logements collectifs mis en chantier. De ce fait, les replis d'activité dans ce segment ont le plus d'impact sur la production de collectifs. De 1999 à 2008, les appartements ont constitué de 57 à 81 % des logements collectifs mis en chantier. En 2009 et en 2010, leur proportion est descendue à 25 et 39 %, respectivement, de sorte que le nombre de mises en chantier de logements collectifs a été en deçà de la moyenne. La baisse d'activité prévue en 2011 dans le marché des logements collectifs sera surtout attribuable aux appartements. Les constructeurs d'appartements tâcheront de gérer leur stock et de s'adapter à la concurrence livrée par le marché de l'existant.

Le niveau des stocks de logements collectifs a atteint 725 unités en mars, c'est 39 % de plus que les 523 unités dénombrées en 2010. De ce nombre, près de 85 % étaient des appartements (614). La plupart des appartements en stock sont situés dans des immeubles de grande taille, tels que les tours d'habitations en copropriété. Même si le nombre d'appartements en stock est demeuré élevé au premier trimestre, il a

Figure 3



Source : SCHL

diminué et a reculé par rapport au niveau record atteint en août 2010 (710). Les constructeurs ont pris des mesures pour s'adapter aux stocks élevés et le niveau des stocks devrait baisser petit à petit tout au long de la période visée par les prévisions. Tel qu'il est indiqué précédemment, le nombre de mises en chantier d'appartements a été inférieur ces dernières années aux moyennes observées dans le passé, ce qui a eu pour effet de contribuer au recul des appartements en construction. À la fin de mars, 3 257 unités de ce type étaient en construction, soit 25 % de moins qu'à la période correspondante en 2010 et le niveau le plus bas enregistré depuis mai 2004. Compte tenu du fléchissement du nombre d'unités en construction, les pressions à la hausse qui s'exercent sur les stocks vont s'atténuer.

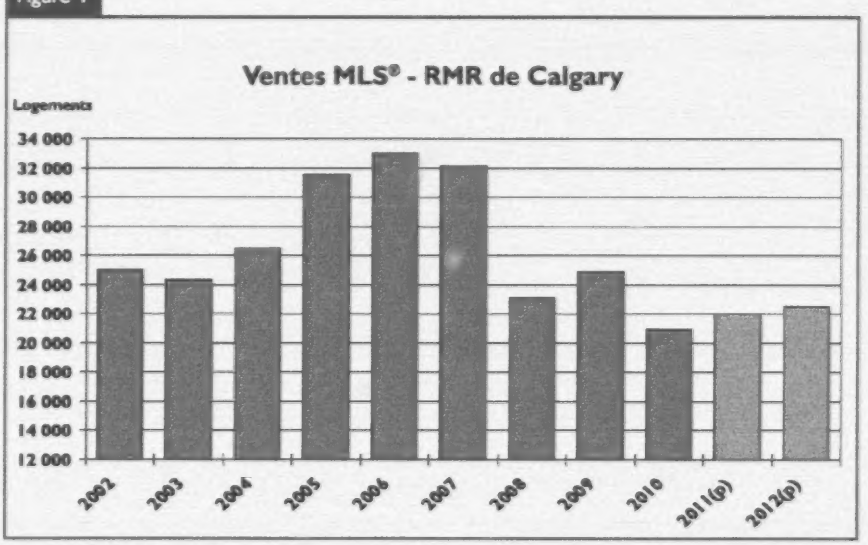
Le niveau des stocks de jumelés et de maisons en rangée est demeuré relativement stable dans la région de Calgary. Au total, il y avait 111 jumelés et maisons en rangée en stock à la fin de mars, un résultat qui cadre avec la moyenne mensuelle de 107 établie en 2010. Le nombre de logements écoulés dans ces deux catégories a suivi le rythme des achèvements, si bien que les stocks ont subi peu de pressions. Au premier trimestre, 357 jumelés et maisons en rangée avaient été écoulés et 339 avaient été achevés. Ces types d'habitation ont fait l'objet d'une demande constante et ont été une option populaire auprès des accédants à la propriété. De plus, les stocks de jumelés et de maisons en rangée étant plus équilibrés, on s'attend à ce que ces deux types d'habitations jouent un rôle plus grand dans la construction des logements collectifs en 2011.

MARCHÉ DE L'EXISTANT

L'activité sur le marché de l'existant s'améliore

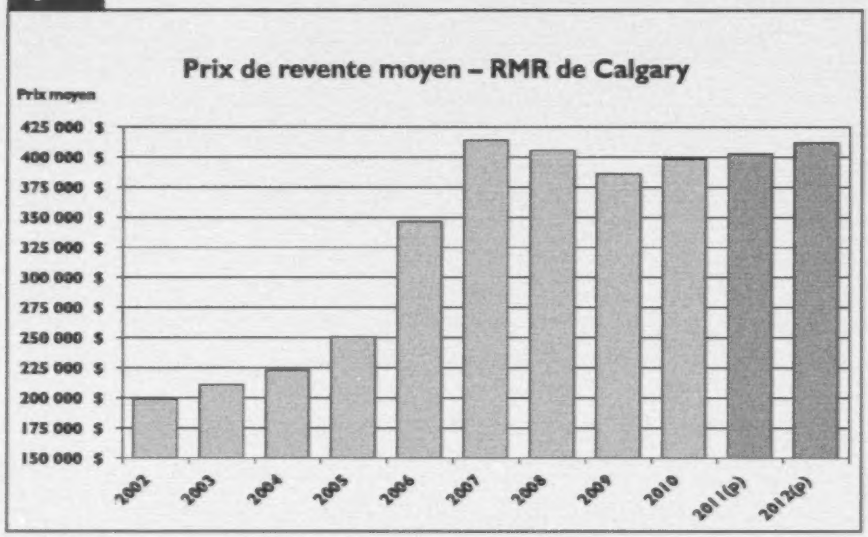
En 2010, les ventes MLS® ont diminué de 16 % par rapport à 2009, puisque les taux d'intérêt exceptionnellement bas n'ont pas réussi à soutenir le rythme de l'accumulation de l'offre sur le marché de l'existant vers la fin de 2009 et au début de 2010. Même si certains facteurs qui stimulent la demande de logements ont mis du temps à s'améliorer l'an dernier, on prévoit de modestes gains au chapitre des reventes en 2011. L'emploi, le revenu et la migration devraient progresser et contribuer à l'accroissement des ventes dans les

Figure 4



Sources : ACI et SCHL (prévisions)

Figure 5



Sources : ACI et SCHL (prévisions)

mois à venir. On s'attend donc à ce que le nombre de reventes augmente de 4,8 % en glissement annuel, passant de 20 996, en 2010, à 22 000, en 2011. Les taux d'intérêt relativement bas continueront de soutenir les ventes de logements existants, mais le rythme de croissance des reventes cadrera davantage avec l'amélioration de l'économie. L'intensification de l'activité économique, en grande partie soutenue par le secteur de l'énergie, devrait maintenir la demande de logements jusqu'en 2012. Selon les prévisions de la SCHL, les ventes MLS® augmenteront de 2,3 % en 2012, pour se chiffrer à 22 500.

Au premier trimestre de 2011, le nombre de ventes de logements existants a régressé de 4,6 % par rapport au même trimestre l'an dernier, pour atteindre 5 492. Le ralentissement d'activité observé au deuxième semestre de 2010 s'est poursuivi au début de 2011, mais il ne devrait pas persister durant toute l'année. La conjoncture du marché du travail s'améliore petit à petit. Des gains d'emplois ont d'ailleurs été réalisés au cours des premiers mois de 2011 par rapport à 2010. Même si les reventes ont commencé l'année 2011 en baisse en regard de l'année précédente, on s'attend à ce qu'elles s'intensifient au deuxième semestre et qu'elles portent le total annuel de 2011 au-dessus de celui de 2010.

Toujours au premier trimestre de 2011, ce sont les logements dont le prix se situe dans les fourchettes de prix inférieures qui ont été les plus populaires, grâce à la présence d'accédants à la propriété qui ont tiré profit des bas taux hypothécaires. Dans la ville de Calgary, plus de la moitié des maisons individuelles ayant trouvé preneur au cours des trois premiers mois de 2011 se sont vendues moins de 400 000 $. Du côté des copropriétés, plus de 65 % des unités se sont vendues moins de 300 000 $. La proportion de maisons individuelles et de copropriétés dont le prix de vente se situait dans les fourchettes de prix inférieures était supérieure à celle relevée en 2010. Comme il s'est vendu davantage d'habitations dans les fourchettes de prix inférieures, la croissance du prix moyen a été modeste au premier trimestre.

La progression des prix devrait être plus forte en 2012

En 2011, pour la deuxième année consécutive, le prix de revente moyen devrait croître, après avoir reculé pendant deux ans, ce qui est peu fréquent. Il a augmenté de 1 % d'une année à l'autre au premier trimestre : il a atteint 398 558 $ en 2011, alors qu'il s'élevait à 394 463 $ un an plus tôt. Comme une forte proportion d'habitations se sont vendues dans les fourchettes de prix inférieures, la progression des prix a été faible au cours des premiers mois de 2011, la conjoncture du marché de l'existant étant favorable aux acheteurs. Cependant, le prix de revente moyen devrait augmenter progressivement à mesure que le marché de l'existant se rapprochera de son pont d'équilibre. On s'attend à ce qu'il se fixe à 403 000 $ à la fin de 2011, ce qui représente une hausse de 1,1 % par rapport au prix de revente moyen de 398 764 $ atteint en 2010. Le meilleur équilibre du marché de l'existant prévu en 2012 devrait faire monter le prix de revente moyen de 2,2 %, qui se chiffrera à 412 000 $.

Le nombre de nouvelles inscriptions devrait diminuer de 1,7 % d'une année à l'autre : de 46 278 en 2010, il descendra à 45 500 en 2011. Compte tenu de la baisse des nouvelles inscriptions et de la plus grande quantité de reventes prévues cette année, on s'attend à ce que le nombre d'inscriptions courantes régresse, ce qui contribuera au meilleur équilibre du marché. Au premier trimestre, on a dénombré 11 937 nouvelles inscriptions, soit 8 % de moins qu'au même trimestre en 2010. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), corrigé des variations saisonnières, a progressé et s'établissait à 53 % en mars dernier, du jamais vu depuis

janvier 2010 et un taux nettement supérieur au bas taux de 36 % atteint en juin 2010. La montée du RVNI est signe que le marché de l'existant se raffermit, ce qui favorisera une croissance plus stable des prix.

MARCHÉ LOCATIF

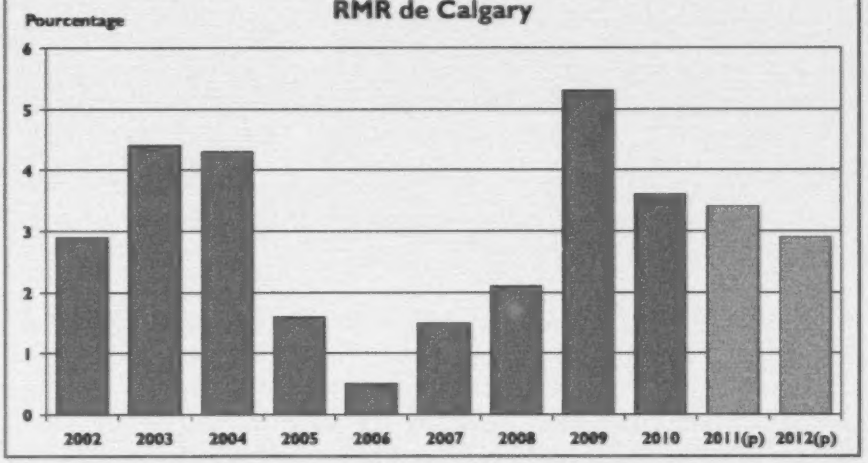
La hausse du bilan migratoire renforcera la demande locative

En 2010, la progression de la demande locative a fait diminuer le taux d'inoccupation des appartements par rapport à 2009 dans la région de Calgary : il est passé de 5,3 à 3,6 %. Puisque l'économie continue de se renforcer, la demande de logements locatifs devrait augmenter à nouveau pendant la période visée par les prévisions. La hausse du bilan migratoire, soutenue par la conjoncture plus favorable du marché de l'emploi, fera baisser le taux d'inoccupation, car les gens qui s'installent dans une nouvelle ville ont tendance à louer un logement avant d'en acheter un. De plus, les taux hypothécaires et le prix moyen des logements devraient monter graduellement, ce qui entraînera une augmentation des frais de possession et incitera certains ménages à demeurer locataires. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation descendra à 3,4 % en 2011 et à 2,9 % en 2012.

Après avoir régressé pendant deux années de suite, les loyers demandés par les propriétaires-bailleurs pourront être majorés cette année. Compte tenu de l'accroissement de la demande de logements locatifs et de la baisse des taux d'inoccupation, les locataires se verront offrir moins d'incitatifs. Le loyer moyen des appartements de deux chambres

Figure 6

Taux d'inoccupation en octobre des appartements
RMR de Calgary



Source et prévisions (p) : SCHL

devrait augmenter de 2010 à 2011 et se hisser de 1 069 $ à 1 090 $, respectivement. La montée des loyers aidera les propriétaires-bailleurs à compenser une partie des coûts des services publics et des coûts d'entretien des logements locatifs. En 2012, on prévoit que le loyer moyen des appartements de deux chambres atteindra 1 120 $.

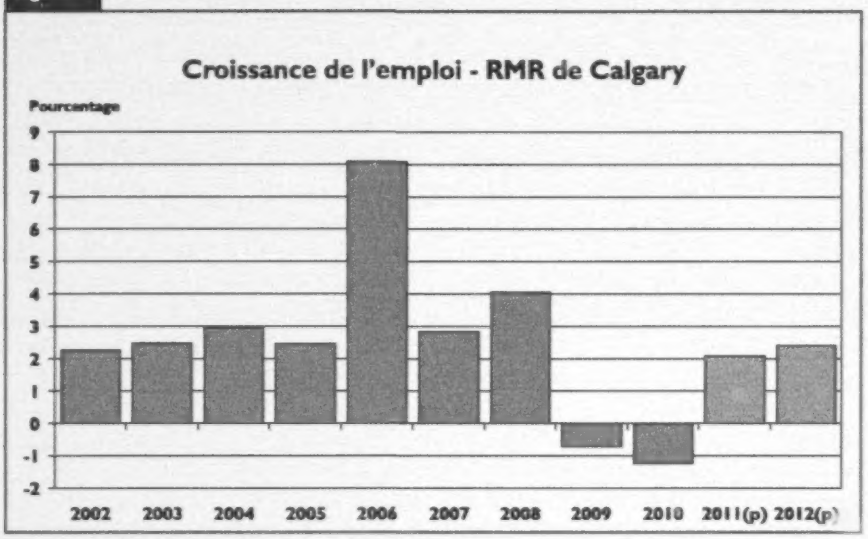
Dans le segment des appartements locatifs, les mises en chantier se sont chiffrées à 286 en 2010, c'est seulement cinq unités de plus qu'en 2009. Les fluctuations d'activité ne sont pas rares dans ce marché à Calgary. De 2001 à 2010, le nombre d'appartements locatifs commencés allait de 5 à 463. Au premier trimestre de 2011, 49 unités de ce type ont été mises en chantier. En 2010, 241 appartements locatifs ont été achevés, soit 80 % de plus que les 134 achevés en 2009. Au cours des trois premiers mois de 2011, les constructeurs ont achevé 124 unités de ce type et on en dénombrait 332 en construction à la fin de mars. De ce fait, le nombre d'achèvements devrait augmenter dans les mois à venir. Même si d'autres unités d'ensembles locatifs de construction récente viennent s'ajouter au parc locatif, la progression de la demande et la hausse du nombre de logements locatifs convertis en copropriétés contribueront à faire baisser les taux d'inoccupation.

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

L'emploi se redressera en 2011

La création d'emplois devrait reprendre en 2011 à Calgary, après avoir accusé deux années de recul d'affilée. En 2009 et en 2010, années où le niveau moyen d'emploi a diminué de 0,7 et 1,2 %, respectivement, les employeurs étaient plus prudents dans leurs décisions d'embauche à cause du ralentissement économique. Toutefois, grâce à l'accroissement de l'activité dans le secteur de l'énergie et les industries connexes, les perspectives de la croissance de l'emploi se sont améliorées. À la fin mars, l'emploi à Calgary avait progressé de 1,7 % en

Figure 7



Source : Statistique Canada, (p) : prévisions de la SCHL

glissement annuel et affichait une tendance haussière, en données désaisonnalisées. En 2011, il devrait afficher une avance de 2,1 % par rapport à 2010. Malgré cette hausse, ce ne sera pas avant 2012 que l'emploi renouera avec ses niveaux d'avant le ralentissement économique. En 2012, l'emploi devrait croître de 2,4 %.

La conjoncture du marché du travail s'est améliorée depuis le deuxième trimestre de 2010, période où le taux de chômage désaisonnalisé a culminé à 7,4 %. Par la suite, le taux de chômage n'a cessé de baisser pour atteindre 6,1 % au premier trimestre de 2011. Cette baisse tient en partie aux récents gains réalisés au chapitre de l'emploi et aux changements qu'a subis la composition de la population active. En 2010, la population active a diminué, car certaines personnes à la recherche d'un emploi sont retournées à l'école pour parfaire leurs compétences et d'autres ont cessé de chercher du travail, préférant attendre que la conjoncture du marché du travail s'améliore. En données désaisonnalisées, le taux d'activité, qui est la proportion de la population qui travaille ou qui est à la recherche de travail, était de 73 % en décembre 2010 – son niveau le plus bas depuis octobre 2005. Comme beaucoup de personnes en quête d'un travail réintégreront les rangs de la population active, le taux de chômage devrait rester près de son niveau actuel. Il pourrait monter, pour ensuite redescendre. En 2011, le taux de chômage atteindra 5,9 %, selon les prévisions, puis il baissera à 5,4 % en 2012.

La croissance des salaires a été relativement stable l'an dernier, les conditions sur le marché du travail s'étant dégradées. En 2010, la rémunération hebdomadaire moyenne était de 982 $ dans la région de Calgary, ce qui ne représente qu'une augmentation de 0,6 % par rapport à l'année précédente. Grâce à l'amélioration de la création de postes à temps plein et dans les secteurs les plus rémunérateurs, la rémunération hebdomadaire moyenne devrait afficher une croissance plus forte en 2011. L'augmentation des salaires contribuera à atténuer en partie la hausse des frais mensuels de possession occasionnée par le renchérissement des habitations et la progression des taux hypothécaires.

Compte tenu de l'affaiblissement des perspectives d'emploi et de la montée du taux de chômage observés ces dernières années, peu de migrants sont venus s'installer dans la région. À Calgary, le solde migratoire s'est établi à 11 100 personnes en 2010, alors qu'il s'était élevé à 22 136 l'année précédente, ce qui représente un recul de 50 %. Grâce à la progression de l'emploi, la migration nette devrait s'améliorer en 2011 et en 2012. L'intensification de l'activité dans le secteur de l'énergie favorisera la croissance économique dans plusieurs secteurs d'activité, ce qui aura pour effet de faire affluer les migrants attirés par les postes vacants à pourvoir. Dans l'ensemble, la migration attendue à Calgary devrait soutenir la demande de logements, tous types d'habitations confondus. Selon les prévisions, le solde migratoire croîtra de 11 % en 2011, pour se situer à 12 300 migrants, puis de 14 % en 2012, pour s'établir à 14 000.

PERSPECTIVES CONCERNANT LES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions
RMR de Calgary
Printemps 2011

	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	23 136	24 880	20 996	22 000	4,8	22 500	2,3
Inscriptions nouvelles MLS®	56 187	41 640	46 278	45 500	-1,7	44 000	-3,3
Prix moyens MLS® ($)	405 267	385 882	398 764	403 000	1,1	412 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	4 387	4 775	5 782	5 200	-10,1	5 700	9,6
Logements collectifs	7 051	1 543	3 480	3 300	-5,2	3 900	18,2
Tous types de logement confondus	11 438	6 318	9 262	8 500	-8,2	9 600	12,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	581 800	547 795	514 466	525 000	2,0	534 000	1,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	487 141	450 302	435 251	445 000	2,2	453 000	1,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,7	-6,7	1,7	0,7	-	1,7	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	5,3	3,6	3,4	-	2,9	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 148	1 099	1 069	1 090	-	1 120	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	718 600	713 600	704 800	719 600	2,1	736 900	2,4
Croissance de l'emploi (%)	4,1	-0,7	-1,2	2,1	-	2,4	-
Taux de chômage (%)	3,5	6,7	6,8	5,9	-	5,4	-
Migration nette	21 952	22 136	11 100	12 300	10,8	14 000	13,8

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

84341_2011_B01